

BauNVO 1990 und 2013

Berechnung der Grundfläche (GR)

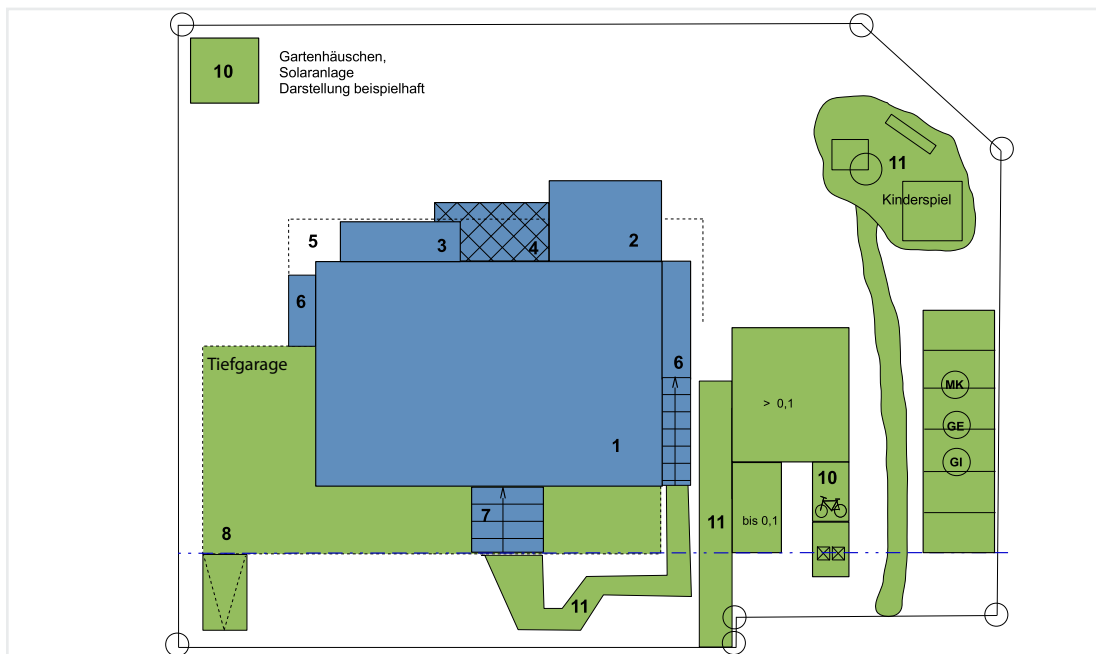
ab 27.01.1990

Zulässige Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Mit der BauNVO 1990 kann der Begriff der „Überdeckung“ nicht mehr im engeren Wortsinn ausgelegt werden. Das heißt auch unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit zu rechnen (vergleiche § 19 Abs. 4 BauNVO 1990). Die Privilegierung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ist entfallen.

Mit der Einführung der BauNVO 1990 wird – im Gegensatz zu den Verordnungen früherer Jahre – die Anwendung des § 21a Abs. 3 BauNVO in den Fällen unterbunden, in denen § 19 Abs. 4 BauNVO entgegensteht. Da nunmehr die Regelungsinhalte des § 19 Abs. 4 BauNVO und dabei insbesondere die Kappungsgrenze von 0,8 nicht entgegen stehen dürfen, kommt das Überschreitungsprivileg des § 21a Abs. 3 BauNVO in den Wirkungsbereichen der BauNVO 1990, kaum noch zur Anwendung. Das Privileg greift faktisch nur dann, wenn im Bebauungsplan eine GRZ von > 0,8 festgesetzt wird.



GR nach § 19 Abs. 2 BauNVO

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad
- 3 Balkone, Loggien, Erker (untergeordnete im Sinne der BayBO bleiben unberücksichtigt), Arkaden, Passagen
- 4 Terrassen am Hauptgebäude
- 5 Dachüberstände > 70 cm
- 6 Laubengänge, Außentreppen oberirdisch, Lichtschächte
- 7 Hauseingangstreppe > 3 Stufen, Sportplätze, Biergarten, Freischankflächen, Lagerplatz, Betriebsflächen

mitzurechnen nach § 19 Abs. 4 BauNVO

- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrten und Rangierflächen
- 10 versiegelte Abstellflächen für Fahrräder, Müll und Solaranlagen (freistehend) >4m², Freisitze, Gartenhäuser, Technikanlagen, Kleintierställe
- 11 Wege > 1,5 m Breite, Feuerwehzufahrten versiegelt, Kleinkläranlagen, Behälter und Tanks > 4m², Spielplätze, Pool und Teich falls versiegelt, Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.

BauNVO 1990 und 2013

Berechnung der Geschossfläche (GF)

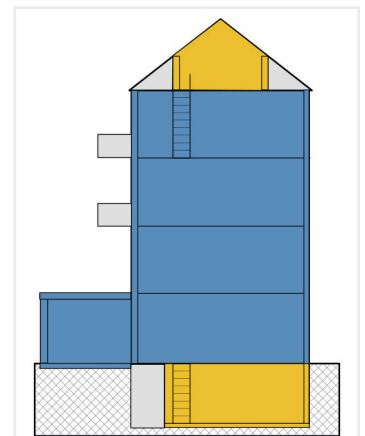
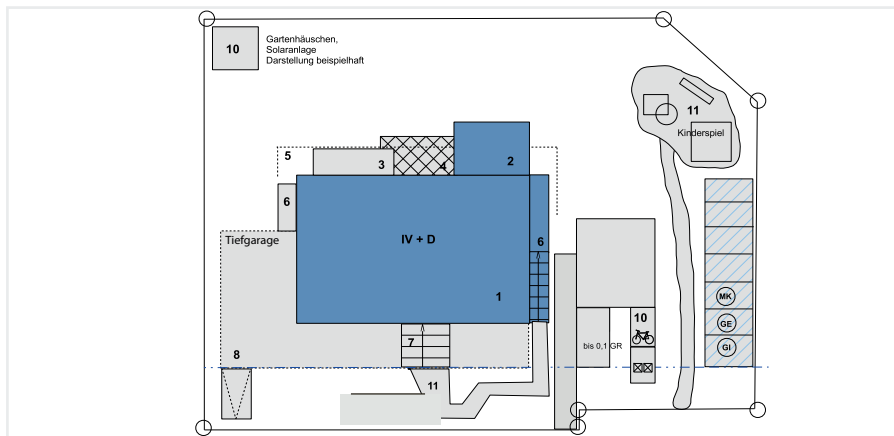
ab 27.01.1990

Ermittlung der Geschossfläche § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO

Nach der BauNVO 1990 und 2013 werden auf die GF nur die Vollgeschosse im Sinne der BayBO entsprechend der gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit angerechnet. In einem Bebauungsplan, der auf Grundlage der BauNVO 1990 oder 2013 erstellt worden ist, kann festgesetzt werden, dass Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (z.B. Dach-, Keller- und Staffelgeschosse) mit ihren Umfassungswänden, Treppenträumen und Fluren ganz oder teilweise auf die GF anzurechnen oder ausnahmsweise nicht anzurechnen sind.

Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt:

- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- Balkone, Loggien, Terrassen
- bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können



GF nach § 20 Abs. 3 BauNVO (BM nach §21 Abs. 2, Satz 1 BauNVO)

- 1 Hauptgebäude
- 2 mit der Hauptanlage verbunden, Wintergarten, Schwimmbad, wenn Vollgeschoss
Arkaden, Passagen; Erker (nicht untergeordnet)
- 6 Außentreppen oberirdisch, Laubengänge

Mitzurechnen nach § 20 Abs. 3, Satz 2 BauNVO (BM nach §21 Abs. 2, Satz 2 BauNVO) bzw. je nach Festsetzung ganz, teilweise oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

Aufenthaltsräume auch in Nichtvollgeschossen mit Erschließung (einschließlich ihrer Umfassungswände)

Unberücksichtigt bleiben nach § 20 Abs. 4 und § 21 a Abs. 4 BauNVO

- 3 Balkone, Loggien,
Erker (untergeordnet gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
- 4 Terrassen
- 6 Lichtschächte
- 7 Hauseingangstreppen ≤ 3 Stufen
- 8 unterirdische Anlagen, Tiefgaragen, unterirdische Anbauten
- 9 Garagen und bauliche Anlagen die in den Abstandsflächen nach BayBO (gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit) zulässig sind
Garagen, die nach § 21a Abs. 3 BauNVO die zulässige Grundfläche bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks überschreiten (max. 0,8 GRZ). Überschreitungen darüber hinaus in MK, GE und GI nach Ermessen und in übrigen Baugebieten nach entsprechenden Festsetzungen
- 10 Fahrradabstellflächen, Müll, Freisitze, Gartenhäuser, Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe (soweit in den Abstandsflächen zulässig gemäß BayBO, gültige Fassung zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit)
- 11 Kleinkläranlagen, Behälter, Tanks, Spielplätze, Stützmauern

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans gelten vorrangig. Hier nicht erfasste bauliche Anlagen sind ihrer Art nach zuzuordnen.